



ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
www.viadal.nl



Emmastraat 20, 6031 AL Nederweert

Vraagprijs € 385.000,00 kosten koper



Op zoek naar een ruime woning waar je als starter of jong gezin de komende jaren heerlijk kunt wonen? Dan is deze uitgebouwde tweekapper aan de Emmastraat 20 absoluut het bekijken waard.

Met maar liefst **148 m² woonoppervlak**, vier slaapkamers en een **perceel van 269 m²** biedt deze woning opvallend veel ruimte. De royale **woonkamer met open keuken en aanbouw is samen circa 50 m² groot** en vormt een fijne plek voor het hele gezin. De woning is netjes onderhouden en biedt een uitstekende basis om direct te wonen, terwijl er tegelijkertijd volop mogelijkheden zijn om de woning naar eigen smaak en wensen verder te moderniseren. Ook praktisch is er volop ruimte: een bijkeuken, extra doucheruimte, **garage van bijna 30 m²** en voldoende bergruimte. De **zonnige achtertuin ligt op het zuiden** en heeft bovendien geen directe achterburen. En dat alles in een rustige woonstraat op Budschoep.

Kenmerken:

- Royale tweekapper met maar liefst 148 m² woonoppervlak
- Ruime woonkamer met open keuken en aanbouw van circa 50 m²
- 4 slaapkamers
- Extra doucheruimte en praktische bijkeuken op de begane grond
- Royale garage van circa 30 m² met oprit
- Ruim perceel van 269 m²
- Zonnige, onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuiden
- Geen directe achterburen, dus volop privacy
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing (2017) en grotendeels rolluiken
- 11 zonnepanelen (2022)
- Energielabel C

Indeling

Begane grond

Via de ruime ontvangsthal, gelegen in de voorgevel, komt u binnen in de woning. Hier bevinden zich de geheel betegelde toiletruimte met hangend toilet en fontein, de meterkast en een praktische provisie-/bergruimte onder de trap.

Vanuit de hal komt u in de eetkamer met open keuken en de aan de achterzijde aangebouwde woonkamer. Dankzij de T-vormige indeling en de doorlopende houten vloer vormt dit een heerlijk royale leefruimte. De totale oppervlakte van de woonkamer, eetkamer en keuken bedraagt circa 50 m². Een fijne plek voor gezellige etentjes, ontspannen avonden en het dagelijks gezinsleven.

De keuken is uitgevoerd in een royale hoekopstelling en beschikt over een gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en een ruim granieten werkblad. Dankzij de vele kasten is er aan opbergruimte geen gebrek. De aansluiting voor een vaatwasser is reeds aanwezig.

Vanuit de keuken is het achterportaal bereikbaar. Hier bevinden zich een extra doucheruimte, de praktische bijkeuken en de toegang tot de achtertuin en overkapping. In de bijkeuken zijn de aansluitingen voor het witgoed aanwezig. Vanuit hier is tevens de garage bereikbaar.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie royale slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn stuk voor stuk prettig van formaat. Eén van de slaapkamers is voorzien van airconditioning. De geheel betegelde badkamer beschikt over een douchecabine, toilet en badkamermeubel met wastafel.



ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
www.viadal.nl

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevinden zich de HR-combiketel (Daalderop, 2010) en een extra zolder-/slaapkamer. Deze ruimte is ideaal als vierde slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Tuin en garage

Aan de voorzijde beschikt de woning over een onderhoudsvriendelijke voortuin en een oprit. De royale garage van circa 8,8 x 3,2 meter biedt met bijna 30 m² volop ruimte voor de auto, fietsen, gereedschap en andere spullen.

De geheel beklinkerde achtertuin ligt heerlijk op het zonnige zuiden. De tuin heeft een vrijstaand tuinhuis en een royale overkapping van ca. 20m² grenzend aan de woning, de perfecte plek om te genieten van de tuin ook op de wat frissere dagen. Dankzij de ligging zonder directe achterburen geniet u hier bovendien van veel privacy. Een fijne plek om op zonnige dagen met het gezin buiten te zijn.

Interesse?

Zie jij jezelf hier al wonen?

Kom dan vooral de sfeer en ruimte zelf ervaren tijdens een bezichtiging. We laten je deze verrassend ruime tweekapper aan de Emmastraat 20 graag zien!

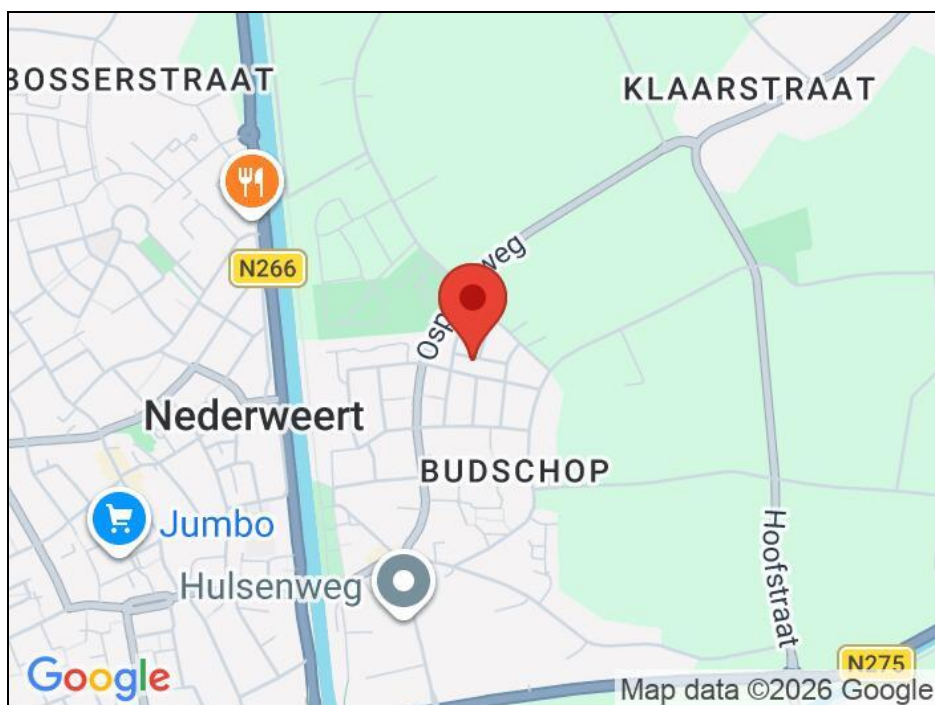


Kenmerken

Vraagprijs	: € 385.000,00 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	: 605 m ³
Perceel oppervlakte	: 269 m ²
Gebruiksoppervlakte	: 148 m ²
woonfunctie	
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1974
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin ca. 90 m ²
Garage	: Aangebouwd steen 29 m ² (880 bij 325 cm)
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, HR++ glas
Voorzieningen	: Rolluiken, Airconditioning, 11 Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Daalderop (Gas gestookt combiketel uit 2010, eigendom)

Locatie

Emmastraat 20
6031 AL NEDERWEERT





ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
www.viadal.nl

Foto's





ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
www.viadal.nl

Foto's





ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
www.viadal.nl

Foto's





ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
www.viadal.nl

Foto's





ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
www.viadal.nl

Foto's





Kaart van het Kadaster



Plattegrond



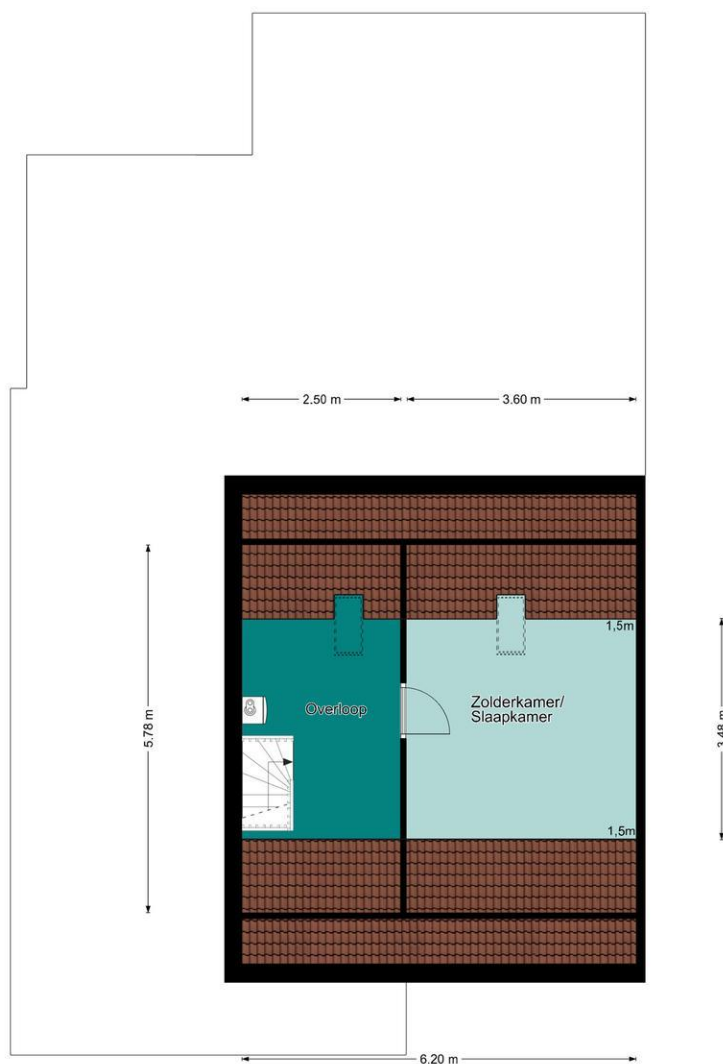
Plattegrond



Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©MaKeRS Vastgoedpromotie

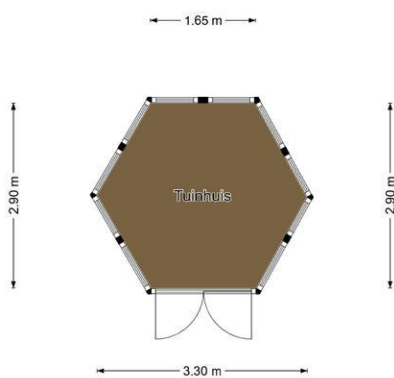
Plattegrond



Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©MaKeRS Vastgoedpromotie

Plattegrond



Tuinhuis

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie



«Meest gestelde vragen»

+ Wanneer ben ik in onderhandeling ?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

+ Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt ?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Indien van toepassing zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou tot overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u wenst een bod uit te brengen.

+ Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen ?

Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

+ Word ik koper als ik de vraagprijs bied ?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

+ Mag de makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen ?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijfprocedure. Alle bidders hebben dan gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

+ Wat is een optie ?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouw woning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.



ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
www.viadal.nl

+ Als ik de 1e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die de woning bezichtigt of als ik de 1e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan ?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

+ Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper' ?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van de woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor zijn dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

+ Vragen bijv. over de woning?

+ Tot slot !

De in deze brochure opgenomen informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111

E-mail: info@viadal.nl

Emmastraat 20 - 6031 AL Nederweert